

VERKOOPINFORMATIE



't Höfke 5 Olburgen

Vraagprijs: € 450.000, - k.k.

Deze verkoopinformatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Aan onvolkomenheden in de vermelde gegevens en afbeeldingen kunnen echter geen rechten worden ontleend.

- **Welkom in Olburgen, een sfeervol en groen dorp in de gemeente Bronckhorst, gelegen aan de IJssel. Deze goed onderhouden 2-onder-1-kapwoning biedt comfort, ruimte en een prachtig uitzicht over de landerijen. De ideale combinatie van landelijk wonen met de voorzieningen van Dieren, Doesburg en Zutphen op korte afstand.**
- **Deze nog jonge woning (gebouwd in 2005) combineert het comfort van modern wonen met de charme van het landelijke Olburgen. Perfect geïsoleerd, energiezuinig en instapklaar. Ideaal voor gezinnen die op zoek zijn naar ruimte, rust en kwaliteit. Gelegen op een steenworp afstand van de IJssel en omringd door natuur en wandelroutes**
- **De pluspunten van de woning zijn: gelegen in een rustige, kindvriendelijke straat en energiezuinig (energielabel A).**
- **De ruime tuin ligt op het westen. Geniet van het buitenleven met vrij uitzicht over de uiterwaarden van de IJssel. Aan de voorzijde bevindt zich een ruime parkeerplaats voor de auto.**
- **De basisvoorzieningen als school, winkels, sportverenigingen, zwembad en horeca zijn voldoende aanwezig in de plaatsen als Dieren en Steenderen, middelbare scholen, uitgaansgelegenheden en bijvoorbeeld het ziekenhuis zijn aanwezig in Dieren, Zutphen en Arnhem.**
- **Olburgen is gelegen nabij de IJssel, Dieren is op geringe afstand met de pont bereikbaar, plaatsen als Arnhem, Doetinchem en Zutphen op +/-20 minuten afstand met de auto net als de A12.**
- **Is uw interesse gewekt, wilt u een mooie plek om te wonen of bent u gewoon benieuwd naar deze ruime woning. Neem dan contact op met ons kantoor om een afspraak te maken.**
- **U bent van harte welkom!**

Kenmerken:

Type woning:	2 onder 1 kap woning
Bouwjaar:	2005
Isolatie:	Spouw- , vloer- en dakisolatie en HR-beglazing.
Inhoud:	ca. 398 m3
Woonoppervlakte:	ca. 112 m2 en externe bergruimte 16 m2
Perceel grootte:	totaal groot: 345 m2
Voorzieningen:	Centrale verwarming, vloerverwarming en een airco installatie. Hardhouten kozijnen.
Energielabel:	A
Aanvaarding:	in overleg

INDELING WOONRUIMTE:

Begane grond:	Entree/ hal, ruime woonkamer met open keuken, bijkeuken en/of badkamer.
1^e verdieping:	Overloop met 3 ruime slaapkamers, kastruimte en een complete badkamer voorzien van inloepdouche, toilet en dubbele wastafel.
2^e verdieping:	Vlizo trap met zolderruimte.

Bijzonderheden welke worden opgenomen in de koopovereenkomst:

- **Er is sprake van een niet zelfbewoningsclausule.**
- **Er wordt een erfdienstbaarheid opgenomen in de koopovereenkomst dat er in de zuidwestelijke gedeelte van de tuin geen bebouwing mag plaats vinden.**

Omschrijving bijgebouwen:

Vrijstaande berging.

De verkoop geschiedt door Streek Makelaars, Hans Boschloo.

Mocht u vragen en/of opmerkingen hebben, neem dan gerust contact op met ons kantoor. We staan u graag te woord met nadere informatie.

*Hans Boschloo
Covikseweg 1a
7221CM Steenderen
Mobiel: 06-30543954
www.streekmakelaars.nl
hansboschloo@streekmakelaars.nl*





























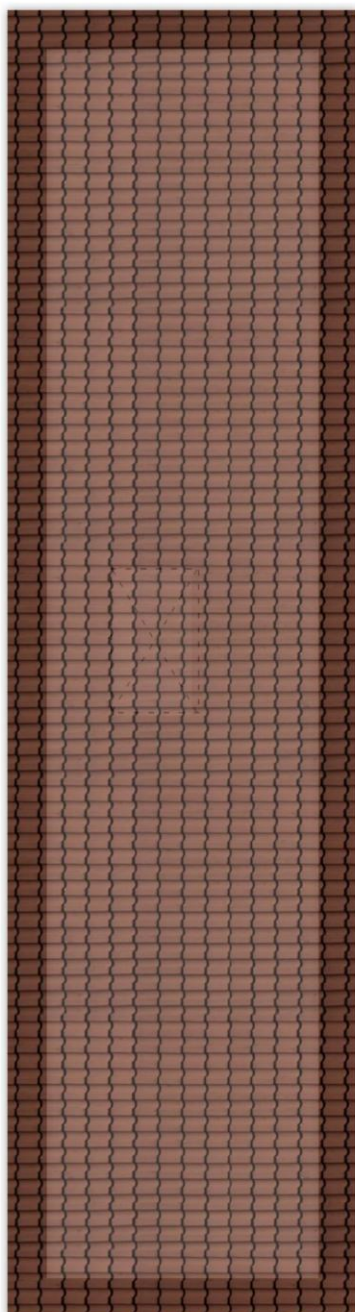


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



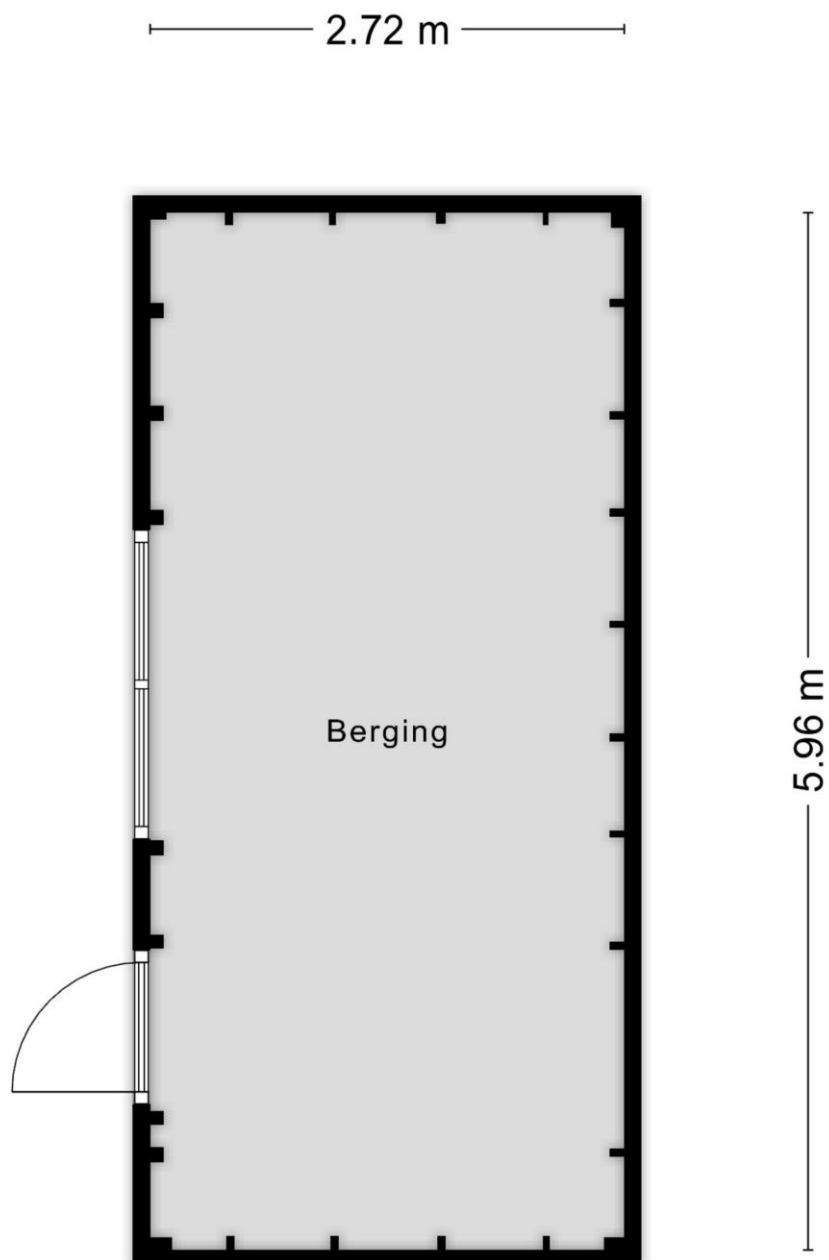
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

2.07 m

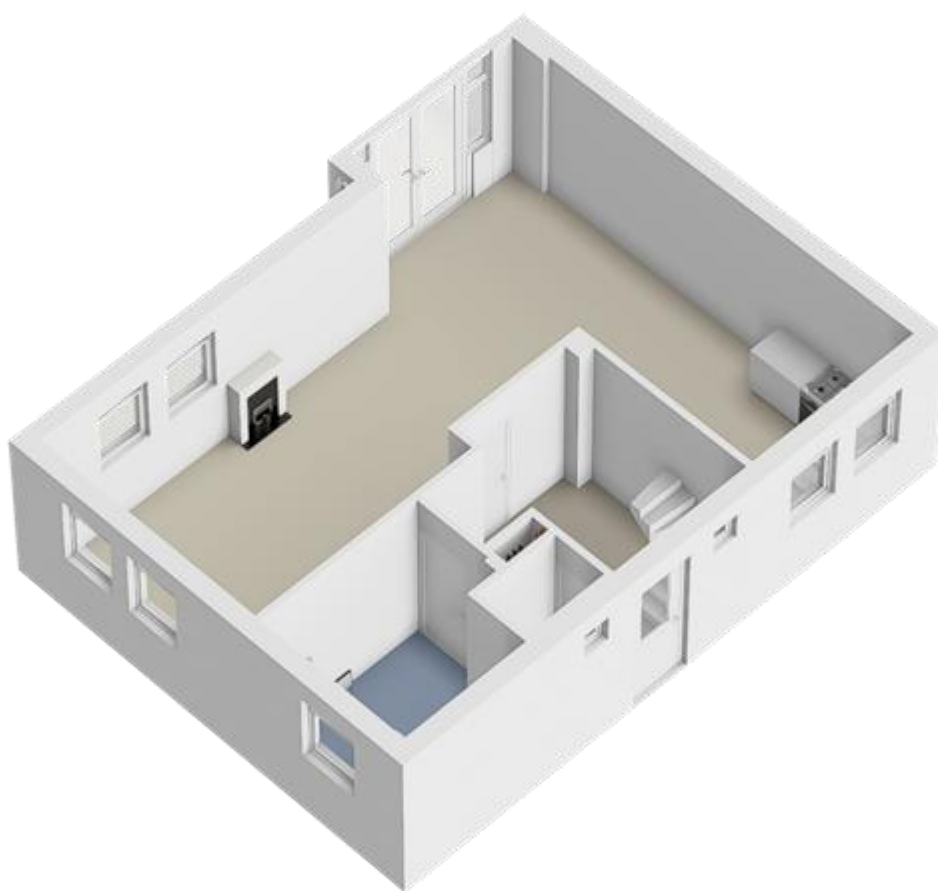


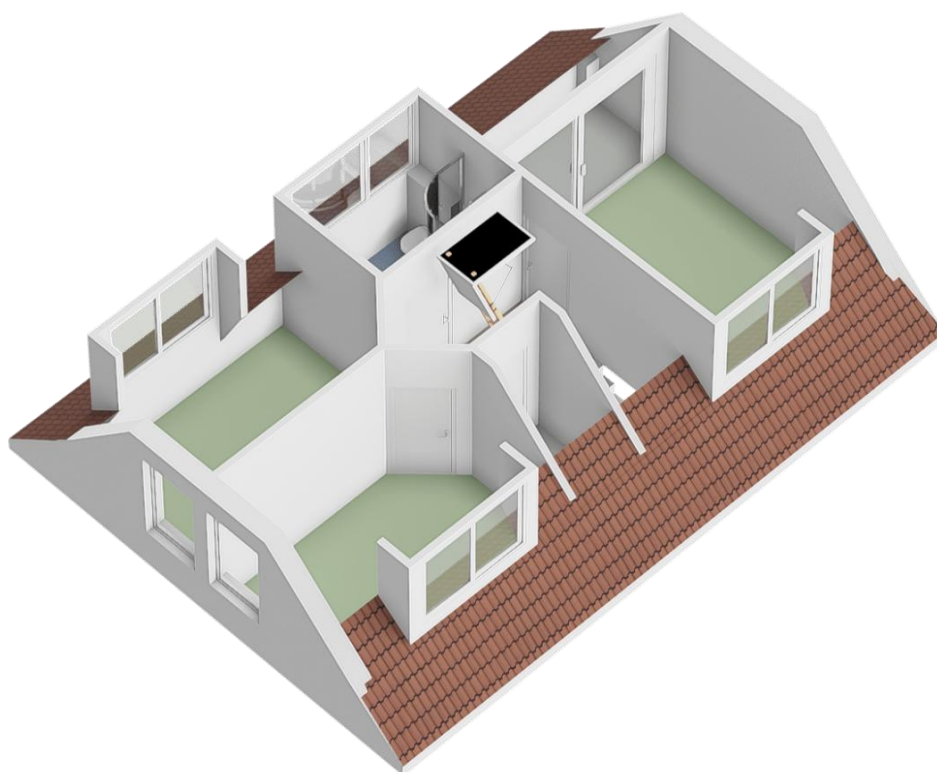
9.38 m

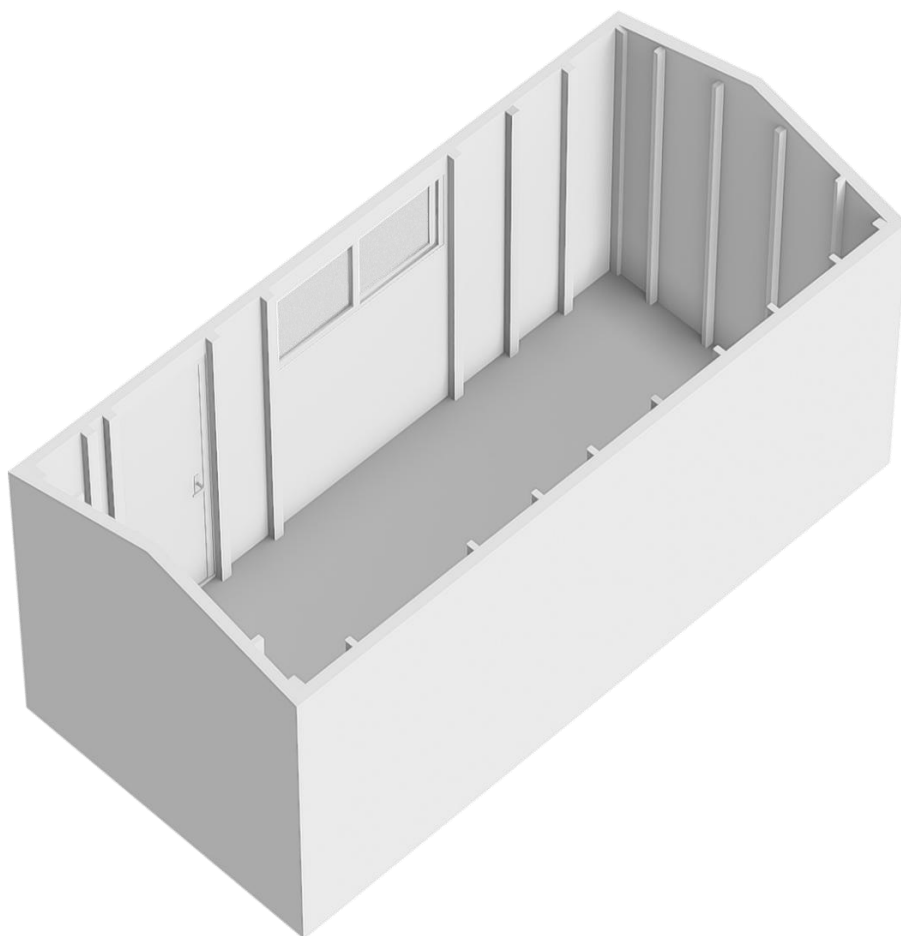
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl







Kadastrale kaart

Uw referentie: Hofke 5 Olburgen



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	kadaster
25	Perceelnummer		
	Huisnummer		
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Steenderen	
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie T	
	Administratieve kadastrale grens	Perceel 518	
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 7 juni 2025. De bewaarder van het kadaster en de openbare registers Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.			

AANVULLENDE INFORMATIE

Vrijblijvende aanbieding:

Hoewel deze objectinformatie met de grootst mogelijke zorg is samengesteld blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten en/of onvolledigheden in de omschrijving aanwezig zijn. Voor de inhoud van deze brochure en de daarbij opgenomen gegevens en tekeningen kunnen wij echter geen garanties verstrekken, noch kunnen wij op enigerlei wijze eventuele aansprakelijkheid voor deze gegevens aanvaarden. Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden en bevat derhalve slechts een vrijblijvend aanbod.

Onderzoeksplicht koper:

De in deze verkoopbrochure vermelde informatie is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht. Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust er op de koper van de woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling van de woning of deze de eigenschappen bezit om te voldoen aan het gebruik dat de koper aan de woning wil geven. Het verdient aanbeveling om een ter zake kundige (bouwkundige) in te schakelen. Indien koper besluit bij de aankoop geen deskundigen in te schakelen, komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn rekening.

Bouwkundige risico's/ asbest:

Wanneer een woning gebouwd is in de periode van ca. 1965-1983 bestaat de mogelijkheid dat de constructie is uitgevoerd met betonnen vloeren zoals Kwaaitaal-, Omnia- of Mantavloeren. Er is gebleken dat in de gebieden met een hoge vochtigheidsgraad betonschade kan ontstaan door in de vloer aanwezige chloriden, die de sterkte van het beton en eventueel bewapening kan aantasten. Wanneer een woning gebouwd is in de periode van ca. 1963-1985 zijn er tevens mogelijkwerwijs asbesthoudende materialen verwerkt. Bij de eventuele verwijdering van deze materialen dienen op grond van de geldende milieuregelingen speciale maatregelen genomen te worden, die extra kosten met zich mee kunnen brengen. De koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid en de eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen kan voortvloeien.

Bodemverontreiniging/ ondergrondse tanks:

Er is door verkoper geen onderzoek laten verrichten naar de eventuele aanwezigheid van verontreinigende stoffen in de ondergrond. Voor zover verkoper bekend, is nimmer een ondergrondse tank voor de opslag van (vloei-)stoffen in de grond aangebracht, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Door verkoper wordt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard in geval van achteraf blijvende bodemverontreiniging, van welke aard dan ook, tenzij uitdrukkelijk anders is overeengekomen.

Onderhandeling:

Mocht u belangstelling hebben voor de woning, dan kunt u naar aanleiding van de bezichtiging en ontvangen verkoopdocumentatie een bieding uitbrengen. De makelaar zal tijdens de bezichtiging aangeven of deze vrij is om met u in onderhandeling te treden. Indien de makelaar voor de verkoper reeds in onderhandeling is dient men eerst met de betreffende partij overeenstemming te bereiken. Wordt deze overeenstemming niet bereikt, dan is de makelaar weer vrij om in onderhandeling te treden met derden. Aan een bieding kunt u als koper een aantal ontbindende voorwaarden koppelen zoals: financiering, bouwkundig onderzoek enz. Bij uw bod moet u daarvan wel direct melding maken.

Financiering:

Ontbindende voorwaarde financiering: hiervoor staat een termijn van 4 weken nadat overeenstemming is bereikt over de koopsom. Dit betekent dat u vanaf dat moment 4 weken de tijd heeft om bij het niet verkrijgen van een financiering tegen normaal geldende voorwaarden en tarieven, de koop op grond daarvan te ontbinden. U heeft echter als koper tot aan de datum van eigendomsoverdracht de tijd om een meest passende financiering aan te gaan bij een geldverstrekker welke voor u de beste condities en voorwaarden heeft. Er zijn veel geldverstrekkers en veel financieringsvormen met verschillende voorwaarden en condities. Laat u hierover goed informeren.

Waarborgsom:

In alle koopovereenkomsten die door ons worden gesloten zal standaard een waarborgsom ter hoogte van 10% van de koopsom worden opgenomen. Naast de waarborgsom is het stellen van een bankgarantie ook mogelijk. De notaris zal u vragen de waarborgsom te storten of de bankgarantie te deponeren voor de in de koopovereenkomst vermelde datum.

Notariskeuze:

Omdat de kosten worden betaald door de koper heeft deze in de meeste gevallen de keuze bij welke notaris het transport zal plaatsvinden. Een uitzondering hierop is bijvoorbeeld verkoop uit een boedel en (nieuwbouw)projecten.

Feitelijke levering:

De sleuteloeverdracht vindt meestal plaats op de datum van transport. Voordat het transport (juridische levering) plaatsvindt, zal er een inspectie plaatsvinden in de door u gekochte woning. Hierbij mogen alle partijen aanwezig zijn en heeft u als koper de gelegenheid de woning te inspecteren en te controleren of alle roerende en onroerende zaken aanwezig zijn, zoals deze bij de koopovereenkomst zijn overeengekomen. De meterstanden zullen door de makelaar, samen met de verkopers en kopers worden opgenomen. Verkoper moet worden afgemeld en koper aangemeld als nieuwe bewoner bij de Nutsbedrijven.

Let op dat u uw nieuwe woning op de dag van eigendomsoverdracht verzekerd heeft (opstal- en brandverzekering)!

Zijn er nog vragen.....

Uiteraard kunnen er bij u vragen zijn ontstaan na het lezen van de verkoopbrochure, of heeft u na het lezen nog geen antwoord gevonden op uw vragen, dan kunt u altijd contact met ons opnemen.

Ons telefoonnummer is: 06 305 43 954

Deze brochure wordt aan meerdere personen en onder voorbehoud van tussentijdse verkoop aan u aangeboden. Indien u verdere belangstelling heeft naar aanleiding van deze brochure, kunt u vrijblijvend contact opnemen met ons kantoor en een afspraak maken voor een bezichtiging. Wanneer u een koopopdracht aan een eigen makelaar heeft verstrekt, adviseren wij u deze in te schakelen.

Informatie en bezichtigingen via:

Streek Makelaars, Hans Boschloo

Covikseweg 1a

7221 CM Steenderen

Tel 06 305 43 954

Mail: hansboschloo@streekmakelaars.nl

Kijk voor ons actuele woningaanbod op:

www.vastgoednederland.nl

www.streekmakelaars.nl

www.funda.nl